1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 17.350 m² liegt im statistischen Bezirk 19 - Scharlinz der KG Kleinmünchen.
Im Norden wird das ggstl. Areal von der Stülzgasse, im Osten von der Schörgenhubstraße, sowie im Westen von der A 7 - Mühlkreisautobahn begrenzt.
Die Meindlstraße bildet die Südgrenze des Planungsgebietes.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die Umgebung des Planungsgebietes präsentiert sich als locker, überwiegend mit 1-, aber auch 2-geschoßigen Solitären und Doppelhäusern bebautes Wohngebiet.
Die Errichtung der unmittelbar an das ggstl. Planungsgebiet angrenzenden Kleinhausbauten erfolgte kontinuierlich seit dem Jahr 1950.
Die enger und weiter umfasste Umgebung des Planungsgebietes ist fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt.
Östlich der Schörgenhubstraße liegt das Areal der Sporthauptschule.

Situation im Planungsgebiet

Das ggstl. Planungsgebiet weist ebenso wie die Umgebung eine sehr einheitliche Nutzungsstruktur auf. Entlang der Stülzgasse und Meindlstraße situieren sich 1- bis 2- geschoßige, teils in offener, teils in gekuppelter Bauweise errichtete Wohnhäuser.
Ähnlich der Bebauung in der Umgebung lässt sich auch im Planungsgebiet die Entstehungsphase der ersten Häuser zu Beginn der 30er Jahre festhalten.
Zwischen den einzelnen Grundstücken treten die Hausgärten als zusammenhängende parzellenübergreifende bepflanzte Grünflächen in Erscheinung.
Das Planungsgebiet weist eine gute Durchgrünung auf.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Der vorliegende BPl-Entwurf orientiert sich in städtebaulicher Sicht im Großen und Ganzen an der Bewahrung der charakteristischen Kleinhausbauten.
Mit den getroffenen Festlegungen soll einerseits der ursprünglich gekuppelte Haustyp in der Stülzgasse gesichert und andererseits genügend Spielraum für weitere Ausbaumaßnahmen geschaffen werden.
Aufgrund der unmittelbaren Randlage zur A7 - Mühlkreisautobahn ist das Planungsgebiet in gewissen Bereichen einer starken Lärmbelastung ausgesetzt.
Aufbauend auf ein Gutachten des Amtes für Natur- und Umweltschutz sind Maßnahmen notwendig, die eine weitere Bebauung in den schallbelasteten Zonen nur unter Einhaltung bestimmter Auflagen zulässt bzw. gänzlich ausschließt. Zur Erhaltung des guten Durchgrünungsgrades sollen unter Berücksichtigung des Bestandes und zukünftiger Planungen die Ziele und Maßnahmen des GFP 2001 umgesetzt werden.

3. MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das städtische Kanal- und Wassernetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elekrizitäts-, Gas- bzw. Fernwärmenetz.

Die Grundstücksgrenzen gelten als Bauplatzgrenzen im Sinne des § 3 Abs.3 O.ö.BauO 1994. Davon abweichende Änderungen von Bauplätzen und bebauten Grundstücken (Teilung oder Vereinigung von Grundstücken) bleiben zulässig.

Pro Bauplatz ist zusätzlich zu Garagen nur ein Nebengebäude (z.B. Garten- und Gerätehütten) bis zu 25 m² bebauter Grundfläche außerhalb der Baufluchtlinie, nicht jedoch im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), zulässig.

Bebaubare Grundflächen pro Bauplatz und Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten max. 200 m² zulässig.

Erdgeschoßige Windfänge bis max. 5 m² Grundrissfläche sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Loggien und Wintergärten sind mit einer Tiefe bis max. 3 m außerhalb der inneren und der seitlichen Baufluchtlinie, jedoch nicht im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), zulässig.

Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz sind mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Werbeanlagen nur bis max. 2 m² Werbefläche, insgesamt nur bis 4 m² Werbefläche pro Bauplatz zulässig (ausgenommen Fassadenflächen von Haupt- und Nebengebäuden).

Begrünung

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche verteilt auszuführen.
Die begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen ist dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied).

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mindestens 30 % der Freifläche für Grünflächen über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten.

Mit einem durchgehenden Grünstreifen sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:
der von einer Bebauung freibleibende 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie
die gesetzlichen Seitenabstände (Bauwiche) soweit nicht bebaubar
die rückwärtigen Bauplatzgrenzen
der Bereich vor fensterlosen Außenmauern
Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. im Vorgarten bis zu einem Ausmaß von 50% der Fläche (Berechnungsgrundlage ist eine Vorgartentiefe von 5 m).
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

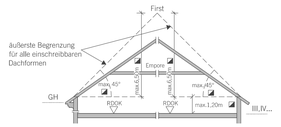
Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle, sind mit Bäumen, Sträuchern oder Rankgehölzen zu begrünen.

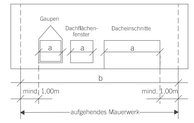
Ruhender Verkehr

Die Kfz-Abstellflächen sind allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten). Die Flächen sind so zu gliedern, dass nach jedem 5. Abstellplatz mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.
Die Abstellplätze sind flüssigkeitsdicht herzustellen und zumindest die Teilungen mit Pflasterungen (flüssigkeitsdicht mit Fugenverguss) auszuführen.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

Mansarddach unzulässig.
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig.



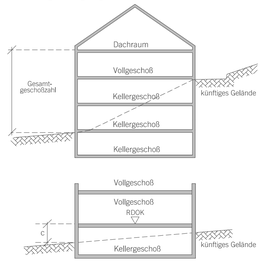


$\leqq a \leqq b/2$

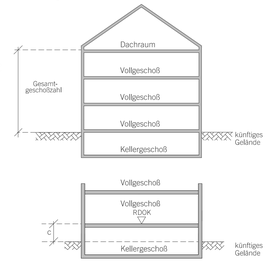
◪ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände



Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c ≧1,5m ist.

Lärmschutz

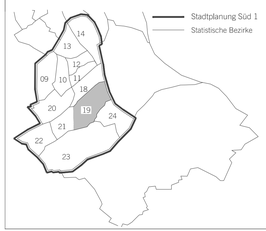
Für Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit Auswirkungen auf die straßenseitige Fassade von Wohn- und Büroräumen ergeben sich bis zu einem Abstand von 60 m von der bestehenden Lärmschutzwand der A7 (Mühlkreisautobahn) folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile:

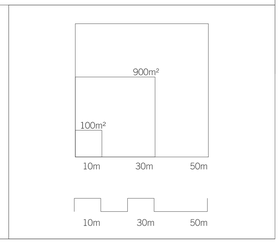
		Wohngebäude	Büroräume
R'res,w	Für die Außenbauteile einschließlich Fenster und/oder Außentüren	43 dB	38 dB
R'w	Für Fenster und/oder Außentüren	38 dB	33 dB
Rw+Ctr	Fenster und Außentüren	33 dB	28 dB
R'w	Für Feuermauern (je Wand)	52 dB	52 dB
R'w	Für Decken und Wände gegen Dachböden	47 dB	42 dB
R'w	Für Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen	52 dB	47 dB

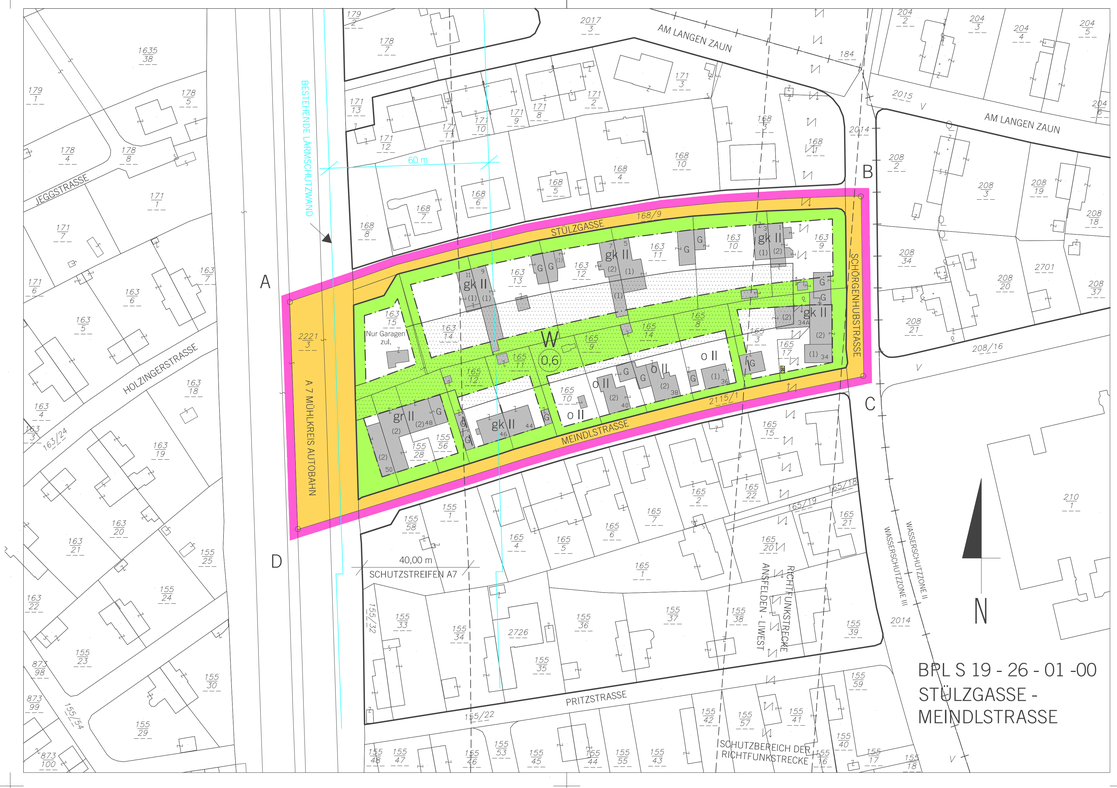
Bis zu einem Abstand von 60 m von der bestehenden Lärmschutzwand der A7 müssen in Schlaf- und Kinderzimmern, welche straßenzugewandt (A-7) errichtet werden, ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter eingebaut werden.

Diese Anforderungen gelten nicht nur für die straßenseitige Fassade, sondern auch für die im rechten Winkel zur Straße (A-7) liegenden Außenwände der Gebäude.

Im Bauverfahren für Wohngebäude ist der Nachweis über die Einhaltung der genannten Mindestschallschutz-anforderungen zu erbringen.







BPL S 19 - 26 - 01 -00
STÜLZGASSE - MEINDLSTRASSE

LEGENDE

D	Dorfgebiet
WR	reines Wohngebiet
W	Wohngebiet
WF1	Wohngebiet für mehrgeschoßig förderbare Wohnbauten
WF2	Wohngebiet für Gebäude in verdichteter Flachbauweise
M	gemischtes Baugebiet
MB	eingeschränktes gemischtes Baugebiet Gemischtes Baugebiet für betriebliche Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung,
B	Betriebsbaugebiet
I	Industriegebiet
K	Kerngebiet
GL	Gebiet für Geschäftsbauten mit überwiegend Lebens- u. Genussmittel, Mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche, (GVF)
GM	Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot, Mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche, (GVF)
GF	Gebiet für Geschäftsbauten ohne Lebens- u. Genussmittel (Fachmärkte), Mit Angabe der max.Gesamtverkaufsfläche, (GVF)
GR	Grünland
L	Ländefläche
SO	Sondergebiete des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise
(s)o	Sonderform einer offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)
(s)gk	Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form
(s)gr	Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in Gruppen (Tiefgarage unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig)
(s)g	Sonderform einer geschlossenen Bauweise (Bebauung straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen Baufluchtlinie)
(1),(2)	Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen
III,IV...	Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze
(IV)	zwingende Gesamtgeschoßzahl
III/IV	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze
GA	Gehsteiganschnitt
m.ü.A.	Höhenangabe - Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,48ü.	Hausnummer
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
50	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
2,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze
BGFL	Bruttogeschoßfläche
G	oberirdische Garage
A	Abstellplatz
GU	oberirdische Garagen unzulässig
AU	Abstellplätze unzulässig
DRU	Dachraumausbau unzulässig
DGU	Dachgeschoßausbau unzulässig
FD	Flugdach
VD	Vordach
R'res,w	bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß
R'w	bewertetes Bau-Schalldämm-Maß
Rw	bewertetes Schalldämm-Maß
Ctr	Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

Straßenfluchtlinie
Grenzlinie
Baufluchtlinie
anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
anbauverbindliche Baufluchtlinie
Kanalverlauf mit Einstiegsschächten
Grenze des Wasserschutzgebietes
See- und Flussuferschutzzone
Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
aufzulassende Straßenfluchtlinie
Grenze des Stadtgebietes
zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
aufzulassende Grundstücksgrenze
verbindliche Bauplatzfläche
Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH für Straßenseite
Höhenschichtenlinien

(3) Altbestand mit Zahl der Vollgeschoße
A Abbruch
(3) Altbestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigen Hauptbebauung abzutragen
Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Baumaßnahmen (ausgenommen Abbruch) und unterirdische Einbauten unzulässig
Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
Gefahrenzone Wald
(3) Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
öffentliches Gut
nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

Baum Baumgruppe Strauchgruppe
zu pflanzen
zu erhalten

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
S	19	26	01	00

begrenzt durch den Linienzug A-B-C-D-A

KG. KLEINMÜNCHEN

STÜLZGASSE - MEINDLSTRASSE

M 1:1000 Fläche 17.350 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage von 24.02.2003 bis 24.03.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

DER OÖ. LANDESREGIERUNG

BESCHLUSS

DES GEMEINDERATES

Zahl	E 3
Datum	15.05.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom 14.07.2003 , Nr.13
Anschlag	am 14.07.2003
Abnahme	am 30.07.2003
Rechtswirksam	ab 15.07.2003

RUNDSIEGEL VIZEBÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter Ing. Piffl eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung Süd 1
OBR D.I. Albrecht eh.

Amtsleiter Planungsamt
OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet Obermayr am 07.10.2002
geändert Piffl am 27.01.2003